PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Région de l'Ontario

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

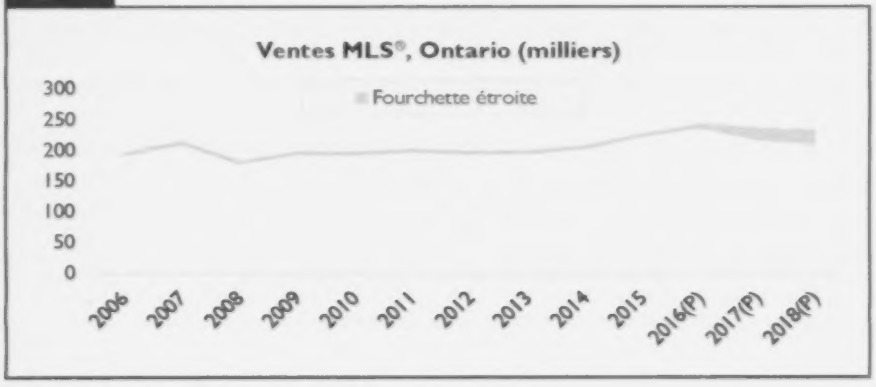
Date de diffusion : automne 2016

Prévisions sur le marché de l'habitation[1]

Figure 1

Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

Figure 2



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Aperçu

- Après avoir atteint un sommet à court terme en 2016, les mises en chantier d'habitations ralentiront en Ontario, puisque leur total se situera entre 64 900 et 69 800 en 2017 et entre 60 800 et 69 000 en 2018.
- La demande sera plus résiliente sur le marché de la revente que sur celui du neuf. Le nombre de reventes se situera entre 214 200 et 235 400 en 2017 et entre 208 000 et 233 000 en 2018.
- Les prix des logements existants continueront d'augmenter en Ontario, mais leur taux de croissance ralentira d'ici 2018. Ils se chiffreront entre 540 500 et 564 900 $ en 2017 et entre 548 400 et 586 200 $ en 2018.
- Les taux d'inoccupation continueront de se replier en Ontario, dans la plupart des centres urbains.

Perspectives économiques

- La croissance économique de l'Ontario dépassera la moyenne nationale à court terme, mais s'en rapprochera d'ici 2018.
- Malgré les mesures additionnelles de stimulation fiscale, l'endettement élevé et l'affaiblissement de l'activité dans le secteur résidentiel freineront la demande intérieure.
- Le secteur des exportations hors énergie affichera une croissance à court terme, mais éprouvera des difficultés à moyen terme, à cause du ralentissement de la croissance économique mondiale, de la concurrence internationale et du manque de capacité à stimuler les investissements.
- La croissance devrait s'accélérer du côté des économies locales du Sud de l'Ontario, surtout celles du corridor du Sud-Ouest.
- Dans l'immédiat, l'amélioration de la performance économique de l'Ontario par rapport au reste du Canada devrait se traduire par une hausse de l'immigration interne.
- La migration sera le principal moteur de la croissance démographique, puisque l'Ontario attirera à la fois des immigrants étrangers et des personnes provenant d'autres régions du Canada.

Marché du neuf

- Après s'être rapprochées en 2016 de leur niveau le plus haut en dix ans, les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront en 2017, alors que seront commencées de 19 800 à 23 700 unités.
- En 2018, les mises en chantier de maisons individuelles suivront une tendance à la baisse; elles se chiffreront entre 13 900 et 18 100. L'écart de coût grandissant entre les maisons individuelles et les appartements entraînera un déplacement graduel de la demande vers des logements relativement abordables.
- Les mises en chantier de logements collectifs afficheront une augmentation durant la période à l'étude : leur nombre se situera entre 43 500 et 48 000 en 2017 et entre 46 000 et 51 000 en 2018.
- Une part croissante de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle sera attribuable aux segments des maisons en rangée et des appartements, à mesure que l'abordabilité des logements continuera de s'éroder en 2017 et en 2018.
- Davantage d'investissements devraient être réalisés dans le secteur locatif résidentiel, en raison des taux d'inoccupation bas, du faible rendement des actifs concurrents et de l'érosion de l'abordabilité de l'accession à la propriété.

Marché de la revente et marché locatif

- Après avoir enregistré un niveau record en 2016, les ventes de logements existants ralentiront en 2017 et en 2018. Elles se chiffreront entre 214 200 et 235 400 en 2017 et entre 208 000 et 233 000 en 2018.
- La demande de logements relativement moins chers, par exemple de logements existants, s'avérera plus résiliente que la demande d'habitations neuves à mesure que les charges de remboursement hypothécaire continueront de croître.
- Les logements sont relativement abordables dans les marchés du Sud-Ouest de l'Ontario et les marchés limitrophes de la région du Grand Toronto, où les habitations sont plutôt chères, de sorte que ces marchés connaîtront une croissance accrue durant la période de prévisions.

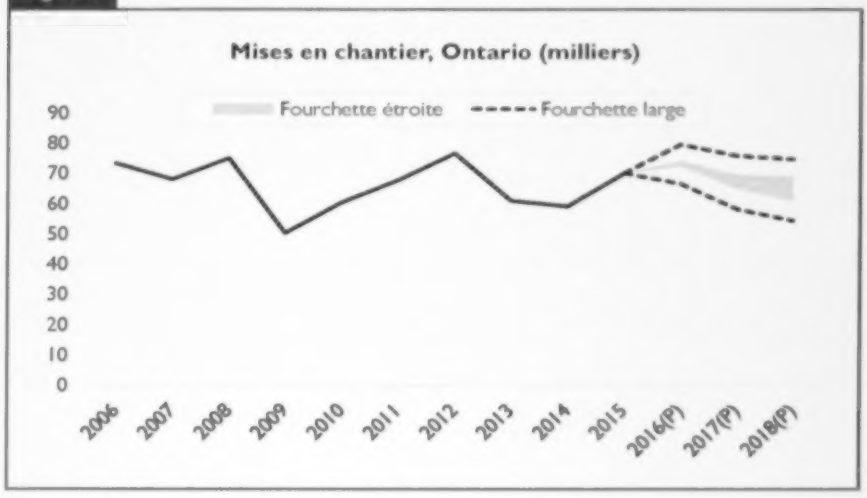
Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

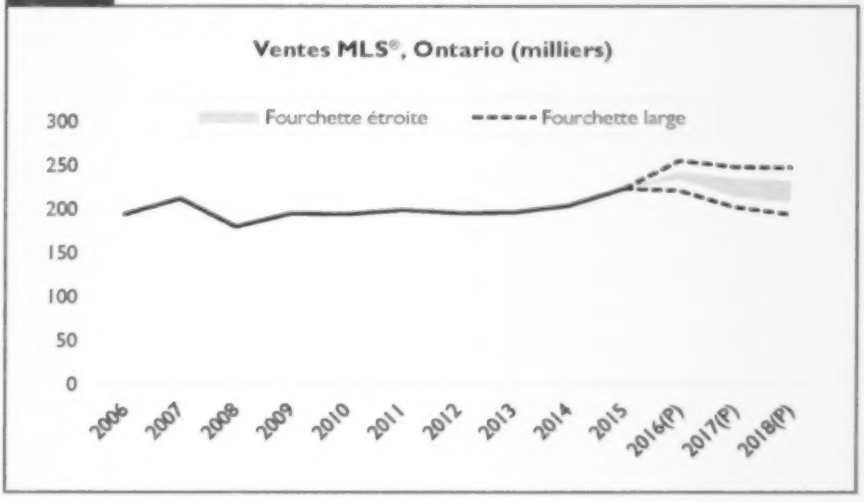
- La conjoncture économique relativement plus faible dans le Nord et l'Est de l'Ontario se traduira, sur le marché de l'habitation, par une activité plus limitée que dans le reste de la province.
- Les prix des logements en Ontario continueront d'augmenter, mais leur taux de croissance ralentira d'ici 2018.
- La baisse de l'offre sur le marché de la revente et la forte hausse des revenus favoriseront la croissance des prix à court terme, après quoi le déplacement de la demande vers les gammes de prix plus abordables modérera le renchérissement des habitations, d'ici 2018.
- Les taux d'inoccupation des logements locatifs en Ontario continueront de se replier dans la plupart des centres, mais ils resteront stables dans les marchés où l'on prévoit une hausse de la construction de copropriétés et de logements destinés à la location.
- La demande de logements locatifs sera alimentée entre autres par l'écart de coût grandissant entre la possession et la location d'un logement, la hausse de l'immigration internationale et le vieillissement de la population.

Figure 3



Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

Figure 4



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

- Les fourchettes étroites de prévisions établies par la SCHL représentent les perspectives qui sont les plus susceptibles de se réaliser en Ontario, mais il y a un certain degré d'incertitude entourant les perspectives de l'économie et de l'habitation. Cette incertitude pourrait donner lieu à un plus grand éventail de résultats possibles; c'est ce que reflètent les fourchettes larges de prévisions.
- Les risques pour le marché du logement de l'Ontario ne sont pas équilibrés; ils favorisent une baisse.
- Plus généralement, si l'économie ontarienne était plus lente que prévu, si l'endettement augmentait et les déséquilibres du marché de l'habitation s'accentuaient, surtout dans la région du Grand Toronto, la construction résidentielle pourrait ralentir. En revanche, si la croissance économique s'accélérait aux États-Unis, si les taux d'intérêt étaient plus bas que prévu et si l'activité reprenait du côté des logements haut de gamme, il pourrait en résulter une croissance de l'activité sur l'ensemble du marché de l'habitation.
- Les mises en chantier d'habitations pourraient être plus près de la limite inférieure de la fourchette large si la croissance de l'emploi et l'abordabilité étaient beaucoup plus faibles que prévu et si les stocks de logements neufs augmentaient.
- La construction résidentielle pourrait être plus près de la limite supérieure de la fourchette large de prévisions si les taux d'intérêt demeuraient bas plus longtemps et si la demande élevée de maisons individuelles persistait.

Figure 5

Source : ACE (p) = prévisions de la SCHL

- Les ventes de logements existants pourraient être plus près de la limite inférieure de la fourchette large de prévisions si le marché du travail ralentissait, si l'abordabilité s'érodait plus rapidement que prévu et si les inscriptions diminuaient encore davantage.
- Les ventes de logements existants pourraient être plus près de la limite supérieure de la fourchette large de prévisions si les taux d'intérêt et le dollar canadien restaient bas plus longtemps.
- Des déséquilibres accrus sur le marché de l'habitation, surtout dans la région du Grand Toronto, et une demande de maisons individuelles plus faible que prévu pourraient pousser les prix vers la limite inférieure de la fourchette large de prévisions.
- Selon l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), il y a des déséquilibres sur certains marchés de l'habitation de l'Ontario. À Toronto, nous détectons des signes élevés de conditions problématiques en raison de l'accélération des prix et de la surévaluation. Le redressement de ces déséquilibres représente un léger risque de baisse pour nos prévisions relativement aux prix des logements.
- Un resserrement des conditions du marché de la revente comparativement aux prévisions, de bas taux d'intérêt et un faible dollar canadien pourraient entraîner une intensification de la demande et des niveaux de prix plus près du haut de la fourchette large de prévisions.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio

assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

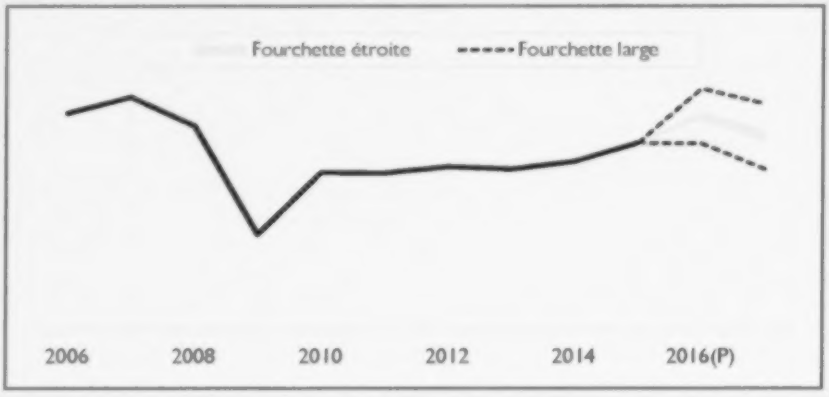
Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions Ontario Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	23 270	23 691	24 953	27 500	29 300	19 800	23 700	13 900	18 100
Logements collectifs	37 815	35 443	45 203	44 000	46 500	43 500	48 000	46 000	51 000
Tous types de logements confondus	61 085	59 134	70 156	72 300	74 200	64 900	69 800	60 800	69 000
Marché de la revente									
Ventes MLS®	196 394	204 189	223 794	234 000	243 000	214 200	235 400	208 000	233 000
Prix MLS® moyen ($)	403 788	432 079	465 551	515 300	526 200	540 500	564 900	548 400	586 200
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,4	2,1	2,3	2,3	2,3	2,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 088	1 116	1 151	1 180	1 207	1 234
Indicateurs économiques						
Population	13 603 613	13 730 137	13 850 090	13 957 130	14 125 070	14 274 224
Nombre annuel d'emplois	6 823 400	6 877 900	6 923 200	7 012 500	7 095 100	7 164 900
Migration nette	89 878	76 156	95 699	139 386	116 000	118 600
Rémunération hebdomadaire moyenne ($)	895	907	938	963	982	1 003

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) dans chacune des provinces.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

Prévisions pour la région de l'Ontario - Marché du neuf

	Logements mis en chantier	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Barrie	Logements individuels	695	550	600	700	800	750	900
	Logements collectifs	321	900	1 000	650	750	500	750
	Tous types de logements confondus	1 016	1 450	1 600	1 350	1 550	1 250	1 650
Brantford	Logements individuels	265	230	280	220	275	190	265
	Logements collectifs	524	135	165	150	205	160	245
	Tous types de logements confondus	789	365	445	370	480	350	510
Grand Sudbury	Logements individuels	152	150	170	135	175	120	180
	Logements collectifs	95	105	115	130	150	150	170
	Tous types de logements confondus	247	255	285	265	325	270	350
Guelph	Logements individuels	343	225	275	250	350	225	375
	Logements collectifs	798	775	825	650	750	625	775
	Tous types de logements confondus	1 141	1 000	1 100	900	1 100	850	1 150
Hamilton	Logements individuels	1 122	920	1 000	885	1 020	880	1 050
	Logements collectifs	932	1 780	2 000	1 515	1 880	1 620	2 050
	Tous types de logements confondus	2 054	2 700	3 000	2 400	2 900	2 500	3 100
Kingston	Logements individuels	275	200	250	250	270	250	300
	Logements collectifs	380	380	400	460	510	470	515
	Tous types de logements confondus	655	580	650	710	780	720	815
Kitchener-Cambridge-Waterloo	Logements individuels	995	1 150	1 250	1 000	1 200	850	1 150
	Logements collectifs	2 217	1 850	2 050	1 650	1 950	1 550	1 950
	Tous types de logements confondus	3 212	3 000	3 300	2 650	3 150	2 400	3 100
London	Logements individuels	1 046	1 300	1 400	1 250	1 450	1 100	1 350
	Logements collectifs	1 058	1 300	1 450	1 100	1 400	1 000	1 400
	Tous types de logements confondus	2 104	2 600	2 900	2 300	2 800	2 050	2 700
Oshawa	Logements individuels	1 418	1 200	1 300	1 300	1 600	1 150	1 500
	Logements collectifs	1 169	1 300	1 450	1 150	1 400	1 000	1 250
	Tous types de logements confondus	2 587	2 500	2 750	2 500	2 800	2 250	2 600
Ottawa	Logements individuels	1 992	1 800	2 000	1 700	2 000	1 500	2 100
	Logements collectifs	2 980	3 100	3 300	2 900	3 200	2 800	3 200
	Tous types de logements confondus	4 972	4 900	5 300	4 600	5 200	4 300	5 300
Peterborough	Logements individuels	296	235	280	210	265	210	280
	Logements collectifs	69	160	185	170	200	150	190
	Tous types de logements confondus	365	395	465	380	465	360	470
St. Catharines-Niagara	Logements individuels	1 002	1 300	1 400	1 200	1 400	1 100	1 300
	Logements collectifs	735	500	600	500	600	400	600
	Tous types de logements confondus	1 737	1 800	2 000	1 700	2 000	1 500	1 900
Thunder Bay	Logements individuels	164	150	160	140	160	125	165
	Logements collectifs	78	55	65	70	90	55	85
	Tous types de logements confondus	242	210	220	220	240	200	230
Toronto	Logements individuels	10 223	11 000	11 500	8 500	9 500	6 000	7 000
	Logements collectifs	32 064	30 000	32 500	29 500	33 000	29 000	35 500
	Tous types de logements confondus	42 287	41 000	44 000	38 000	43 000	36 000	42 000
Windsor	Logements individuels	709	850	925	750	900	650	900
	Logements collectifs	301	375	475	300	450	250	500
	Tous types de logements confondus	1 010	1 250	1 400	1 100	1 400	900	1 400

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). SCHL Prévisions (2016-2018).

Prévisions pour la région de l'Ontario - Marché de la revente

		2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
			(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Barrie	Ventes MLS®	5 244	5 500	5 900	5 400	5 900	5 250	5 950
	Prix MLS® moyen ($)	373 203	401 300	416 600	414 900	436 100	421 400	448 600
Brantford	Ventes MLS®	2 420	2 350	2 600	2 200	2 550	2 000	2 450
	Prix MLS® moyen ($)	295 197	300 000	335 000	312 000	364 000	325 000	400 000
Grand Sudbury	Ventes MLS®	2 300	2 275	2 325	2 350	2 450	2 225	2 475
	Prix MLS® moyen ($)	242 303	250 200	253 800	252 400	261 600	252 600	267 400
Guelph	Ventes MLS®	2 976	3 100	3 400	3 100	3 500	3 100	3 600
	Prix MLS® moyen ($)	378 498	405 500	423 500	420 800	442 200	432 400	457 200
Hamilton	Ventes MLS®	15 907	15 500	16 200	15 300	16 400	15 000	16 700
	Prix MLS® moyen ($)	442 493	450 000	490 000	440 000	520 000	425 000	555 000
Kingston	Ventes MLS®	3 166	3 200	3 350	3 250	3 380	3 150	3 500
	Prix MLS® moyen ($)	293 375	295 400	298 600	298 300	302 200	302 700	308 300
Kitchener-Cambridge-Waterloo	Ventes MLS®	5 660	6 100	6 700	6 100	6 900	5 900	6 900
	Prix MLS® moyen ($)	348 065	369 800	384 200	383 200	400 800	389 800	410 200
London	Ventes MLS®	9 618	10 300	10 500	10 250	10 650	10 000	10 600
	Prix MLS® moyen ($)	265 370	274 000	278 000	282 000	290 000	290 000	305 000
Oshawa	Ventes MLS®	11 368	11 500	12 100	10 800	11 600	10 100	11 100
	Prix MLS® moyen ($)	439 842	502 000	515 000	525 000	545 000	520 000	570 000
Ottawa	Ventes MLS®	14 842	14 800	15 400	14 400	15 400	14 400	15 600
	Prix MLS® moyen ($)	369 477	368 400	373 600	369 800	380 200	372 400	385 600
Peterborough	Ventes MLS®	3 006	2 985	3 150	2 890	3 075	2 775	3 025
	Prix MLS® moyen ($)	297 847	310 000	314 000	321 000	330 000	332 000	347 000
St. Catharines-Niagara	Ventes MLS®	6 746	7 600	7 700	7 400	7 700	6 700	7 300
	Prix MLS® moyen ($)	271 425	304 600	316 800	322 500	339 400	321 600	344 500
Thunder Bay	Ventes MLS®	1 442	1 375	1 425	1 300	1 400	1 275	1 425
	Prix MLS® moyen ($)	234 692	229 900	242 100	230 400	246 400	220 700	259 300
Toronto	Ventes MLS®	101 846	107 000	110 000	97 000	102 000	90 000	98 000
	Prix MLS® moyen ($)	622 046	708 000	731 500	756 000	794 000	766 000	820 000
Windsor	Ventes MLS®	6 322	6 800	7 000	6 550	6 950	6 300	6 900
	Prix MLS® moyen ($)	196 664	220 000	223 000	235 000	245 000	245 000	260 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016.

(I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Sources: Les données de Oshawa MLS® portent sur la Municipalité régionale de Durham. Thunder Bay MLS® portent sur les districts 1 et 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay et non sur l'ensemble du territoire de la chambre. SCHL Prévisions (2016-2018).

Prévisions pour la région de l'Ontario - Marché locatif

		2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Barrie	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,3	1,6	1,8	2,0
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 167	1 190	1 200	1 220
Brantford	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,5	2,5	2,3	2,2
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	870	890	915	940
Grand Sudbury	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,5	4,0	4,2	4,5
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	953	980	995	1 015
Guelph	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,2	1,3	1,4	1,4
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 027	1 050	1 070	1 090
Hamilton	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,4	3,2	2,9	2,5
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 034	1 060	1 090	1 120
Kingston	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,8	2,6	2,5	2,4
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 096	1 100	1 115	1 120
Kitchener-Cambridge-Waterloo	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,4	2,7	2,6	2,5
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	997	1 020	1 040	1 060
London	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,9	2,9	3,1	3,1
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	963	985	1 005	1 020
Oshawa	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,7	1,6	1,8	2,0
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 035	1 050	1 080	1 100
Ottawa	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,4	3,4	3,0	2,9
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 174	1 195	1 225	1 240
Peterborough	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,7	3,4	3,2	3,0
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	959	975	990	1 005
St. Catharines-Niagara	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,8	2,7	2,6	2,5
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	909	925	940	960
Thunder Bay	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,6	5,0	4,5	4,0
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	917	930	945	960
Toronto	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	1,6	1,6	1,7	1,7
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 288	1 325	1 355	1 390
Windsor	Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,9	3,5	3,3	3,3
	Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	824	855	885	905

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016.

Sources: SCHL (Enquête sur les logements locatifs). SCHL Prévisions(2016-2018).

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation - Région de l'Ontario

		Marché de l'emploi			Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi (%)	Taux de chômage (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)	Mises en chantier (Tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Barrie	T2 2016	-5,5	7,5	890	453	255	198	2 012	433 031
	T2 2015	0,8	7,7	980	252	200	52	1 814	374 855
	Variation	-6,3	-0,2	-9,1%	79,8	27,5	280,8	10,9	15,5
Brantford	T2 2016	2,3	6,4	874	101	87	14	791	336 077
	T2 2015	-1,9	6,0	863	145	69	76	770	306 787
	Variation	4,2	0,4	1,3%	-30,3	26,1	-81,6	2,7	9,5
Grand Sudbury	T2 2016	-4,0	8,4	946	58	43	15	777	263 421
	T2 2015	2,8	7,5	926	59	33	26	733	245 522
	Variation	-6,8	0,9	2,1%	-1,7	30,3	-42,3	6,0	7,3
Guelph	T2 2016	-1,0	5,9	982	541	57	484	1 097	422 528
	T2 2015	14,7	3,8	1 002	305	124	181	988	379 721
	Variation	-15,7	2,1	-2,1%	77,4	-54,0	167,4	11,0	11,3
Hamilton	T2 2016	-1,2	6,1	949	731	266	465	5 127	508 600
	T2 2015	1,6	5,3	928	604	416	188	5 379	448 400
	Variation	-2,8	0,8	2,3%	21,0	-36,1	147,3	-4,7	13,4
Kingston	T2 2016	-0,1	6,2	946	117	89	28	1 297	308 328
	T2 2015	0,2	7,1	892	236	81	155	1 126	301 650
	Variation	-0,4	-0,9	6,0%	-50,4	9,9	-81,9	15,2	2,2
Kitchener-Cambridge-Waterloo	T2 2016	3,2	6,0	958	835	417	418	2 168	378 411
	T2 2015	-2,5	5,7	890	753	278	475	1 895	352 843
	Variation	5,7	0,3	7,6%	10,9	50,0	-12,0	14,4	7,2
London	T2 2016	-1,5	7,2	881	1 228	423	805	3 422	280 327
	T2 2015	2,7	5,8	870	744	318	426	3 194	271 186
	Variation	-4,1	1,4	1,3%	65,1	33,0	89,0	7,1	3,4
Oshawa	T2 2016	8,6	6,0	964	820	449	371	4 016	526 256
	T2 2015	-3,4	7,4	1 005	685	548	137	3 925	445 108
	Variation	12,0	-1,4	-4,1%	19,7	-18,1	170,8	2,3	18,2
Ottawa	T2 2016	2,4	6,6	1 095	1 376	636	740	5 679	381 389
	T2 2015	-0,2	6,2	1 040	1 568	473	1 095	5 233	384 444
	Variation	2,6	0,4	5,3%	-12,2	34,5	-32,4	8,5	-0,8
Peterborough	T2 2016	-5,2	4,8	1 033	229	89	140	1 077	319 151
	T2 2015	6,6	7,6	837	97	91	6	1 014	311 679
	Variation	-11,8	-2,8	23,4%	136,1	-2,2	2233,3	6,2	2,4
St. Catharines-Niagara	T2 2016	-2,4	7,7	819	564	398	166	2 609	308 180
	T2 2015	3,8	5,8	809	379	227	152	2 174	273 274
	Variation	-6,2	1,9	1,2%	48,8	75,3	9,2	20,0	12,8
Thunder Bay	T2 2016	1,0	7,5	901	64	44	20	714	227 207
	T2 2015	-3,4	5,5	885	66	51	15	736	219 541
	Variation	4,4	2,0	1,8%	-3,0	-13,7	33,3	-3,0	3,5
Toronto	T2 2016	2,2	6,8	985	10 069	2 762	7 307	37 749	745 984
	T2 2015	2,4	7,1	954	10 987	2 973	8 014	35 001	641 617
	Variation	-0,3	-0,3	3,3%	-8,4	-7,1	-8,8	7,9	16,3
Windsor	T2 2016	1,7	6,6	901	459	266	193	2 271	226 622
	T2 2015	8,6	9,1	884	282	230	52	1 905	198 113
	Variation	-6,9	-2,5	1,9%	62,8	15,7	271,2	19,2	14,4
Ontario	T2 2016	1,2	6,6	958	20 200	8 132	12 068	81 852	544 271
	T2 2015	0,8	6,7	933	18 479	7 052	11 427	75 643	481 775
	Variation	0,4	-0,1	2,7%	9,3	15,3	5,6	8,2	13,0
Canada	T2 2016	0,7	6,9	939	53 286	19 826	33 460	178 747	506 805
	T2 2015	0,9	6,9	919	52 248	19 284	32 964	164 909	450 675
	Variation	-0,2	0,0	2,2%	2,0	2,8	1,5	8,4	12,5

Dans le cas du taux de croissance de l'emploi et du taux de chômage la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.
Rémunération hebdomadaire moyenne est la moyenne mobile de 3 mois pour le dernier mois dans le trimestre.

Multiple Listing Service® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

s.o.: sans objet

†CHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Statistique Canada, ACI(MLS®).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

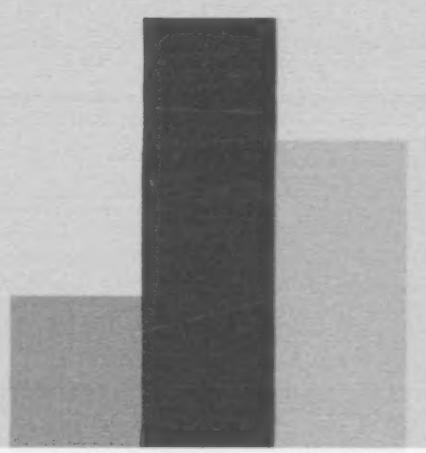
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : *Titre de la publication, année et date de diffusion.*

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65436_2016_B02